
HECLA INVEST II ApS

CVR-nr.: 31592232

Grønnegade 80 st
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/06/2024

Claus Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HECLA INVEST II ApS
Grønnegade 80 st
8000 Aarhus C
e-mailadresse: mail@ejdkon.dk
CVR-nr.: 31592232
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hecla Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, d. 10.06.2024

Direktion:

Claus Jensen
direktør

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Risskov, den 10/06/2024

Direktion

Claus Jensen

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hecla Invest II ApS
Adresse, postnr., by	Møllehatten 21, 2. 2., 8240 Risskov
CVR-nr.	31 59 22 32
Stiftet	2. juli 2008
Hjemstedskommune	Risskov
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Jensen, direktør
Bankforbindelse	Sydbank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, administration, udlejning, projektudvikling og byggeri af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 29 t.kr. mod et overskud på 14 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.286 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder for balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Årsrapporten for Hecla Invest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Andre finansielle indtægter		663	0
Øvrige finansielle omkostninger		-17.185	-25.292
Ordinært resultat før skat		86.864	26.301
Skat af årets resultat		-57.807	-12.651
Årets resultat		29.057	13.650
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		29.057	
I alt		29.057	13.650

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.800.000	1.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.800.000	1.900.000
Anlægsaktiver i alt		5.800.000	1.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.090	12.102
Tilgodehavende skat		16.693	2.686
Andre tilgodehavender		6.526	4.275
Tilgodehavender i alt		36.309	19.063
Likvide beholdninger		17.499	41.435
Omsætningsaktiver i alt		53.808	60.498
AKTIVER I ALT		5.853.808	1.960.498

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.161.636	1.132.579
Egenkapital i alt		1.286.636	1.257.579
Hensættelse til udskudt skat		50.400	43.900
Hensatte forpligtelser i alt		50.400	43.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder			36.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.104	9.244
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.230.668	613.483
Deposita		202.000	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.516.772	659.019
Gældsforpligtelser i alt		4.516.772	659.019
PASSIVER I ALT		5.853.808	1.960.498

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Præsentationsvaluta
Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i nettoomsætningen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulerede ring af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings-ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings-ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:	Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked. Værdi opgjort ud fra anerkendte
Niveau 2:	værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
Niveau 3:	Værdi opgjort ud fra anerkendte

værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Personaleomkostninger
Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger - netto	16.522	25.292
	16.522	25.292
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.185	12.651
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	57.185	12.651

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2023	2022
Dagsværdi 1. januar	1.900.000	1.900.000
Tilgang	3.900.000	-
Dagsværdi 31. december	5.800.000	1.900.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes dagsværdihierarkiet niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme er beliggende centralt i Randers og består af udlejningsboliger.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,5 % for 2023 mod 4% for 2022 for boliger i Randers. Ejendom erhvervet pr. 31. december 2023 er ansat til anskaffelsesværdi.

Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.